STADT WIEHL

Bebauungsplan (B-Plan)

Nr. 44 "Behinderten Werkstätten Faulmert"

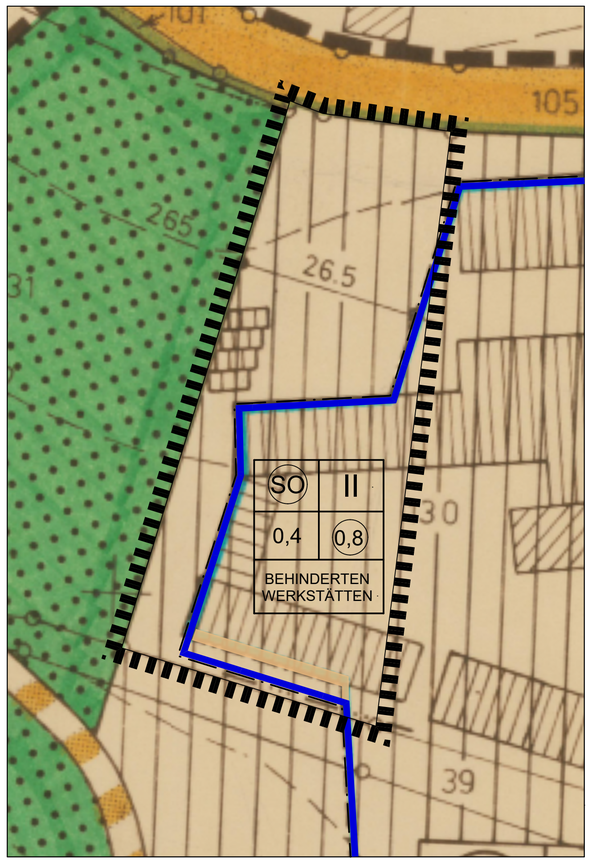
3. Änderung nach § 13a BauGB

M.: 1:500 i.O.

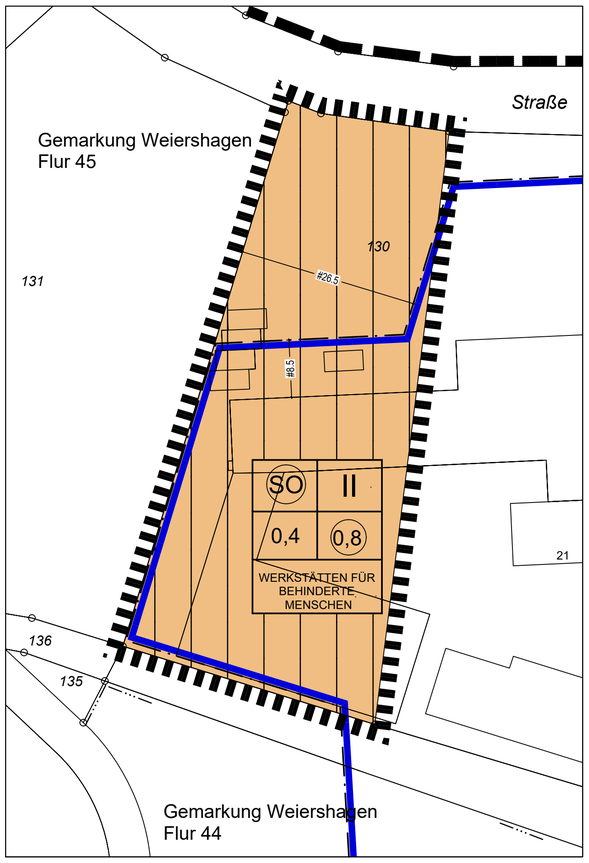
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

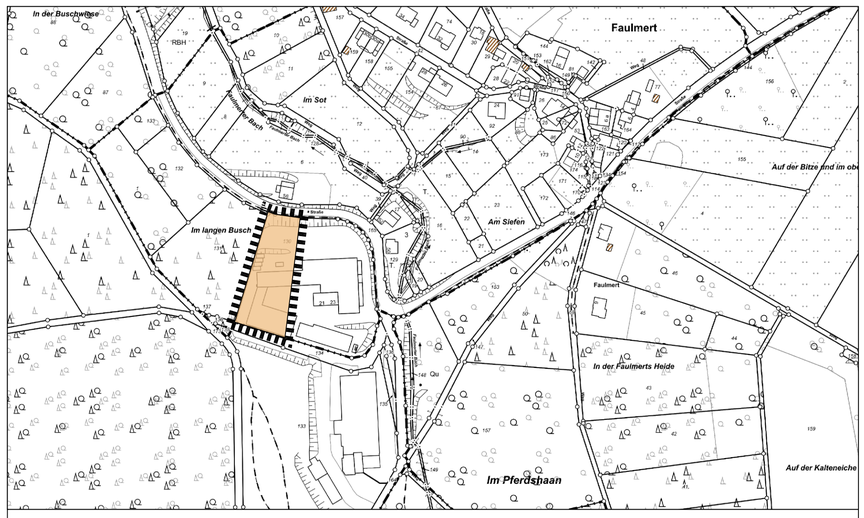
N

Bisheriges Planungsrecht



B-Plan Nr. 44 - 3. Änderung





Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Zweckbestimmung	

Nutzungsschablone

Verfahren

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des Rates der Stadt Wiehl vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Einsichtnahme
Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit vom ..... bis .....über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Veröffentlichung
Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....einschließlich veröffentlicht. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte am .....

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am .....gemäß § 7 Gemeindeordnung NRW, § 10 BauGB und § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Wiehl, den .....

-Ulrich Stücker-
Bürgermeister

Ausfertigung
Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom ..... überein.

Wiehl, den .....

-Ulrich Stücker-
Bürgermeister

Inkrafttreten
Dieser Bebauungsplan ist mit der am ..... angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Wiehl, den .....

-Ulrich Stücker-
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO:

1.1 Sondergebiet“ -SO-, Zweckbestimmung „Werkstätten für behinderte Menschen“

In dem Sondergebiet -SO- sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Werkstätten für behinderte Menschen (z.B. Elektromontage / Metall- und Holzverarbeitung),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gärtnerei die dem Sondergebiet zugeordnet ist,
- Wäscherei- und Heißmangel die dem Sondergebiet zugeordnet ist,
- Anlagen der Papierweiterverarbeitung (Lochen, Leimen, Laminieren), die dem Sondergebiet zugeordnet sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind,
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, die dem Sondergebiet zugeordnet sind,

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), mit Stand vom 09.02.2024.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Hinweise

A. Hinweise zu Maßnahmen des Artenschutzes (ohne bodenrechtlichen Bezug)

V 1 Gebäudeuntersuchungen und zeitliche Abriss-/ Umbaubeschränkung

Grundsätzlich könnten die im Plangebiet befindlichen Gebäude von Fledermäusen sowohl als Sommerquartier als auch als Winterquartier und von einigen Vogelarten (Star, u.a.) als Brutstandort oder Ruhestätte genutzt werden. Der Abriss und auch der Umbau / Anbau von Gebäuden ist gem. § 62 Abs. 3 Bauordnung NRW nicht genehmigungs-, sondern in Abhängigkeit von den Gebäudeklassen nur anzeigepflichtig. Dem Vorhabenträger obliegt daher die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange. Um die Erfüllung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, wird empfohlen, alle zum Abriss bzw. Umbau / Anbau vorgesehenen Gebäude(-teile) unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten von einer Fachperson auf direkte und indirekte Nutzungshinweise durch Fledermäuse und Vögel zu überprüfen.
Werden bei obigen Untersuchungen Hinweise auf Vögel oder Fledermäuse gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen.

V 2 Fällzeitbeschränkung Gehölze (Vögel, Fledermäuse)

Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit von **Mitte November bis Ende Februar**, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, durchgeführt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden wird.

V 3 Beleuchtung
Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, d.h. nach unten und auf die Flächen, die beleuchtet werden sollen. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.400 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

B. Sonstige Hinweise

1. Hinweis Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wiehl als Untere Denkmalschutzbehörde oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

2. Hinweis Boden
Nach den §§ 6-8 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderenorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Ein Massenausgleich hat bei Neubaumaßnahmen Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

3. Hinweis Kampfmittel
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Wiehl zu benachrichtigen.

4. Hinweis Starkregenvorsorge
Im Plangebiet kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit "Umweltprotokoll" beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigefügt.

Planverfasser

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

HKS
Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau
STADT - UMWELT

Freudenberger Straße 383
57072 Siegen

Tel. : 0271-3136-210
Fax : 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

STADT WIEHL

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 44
"Behinderten Werkstätten Faulmert"
3. Änderung nach § 13a BauGB

M.: 1:500 i.O.

Stand: 13.03.2024

S 602 / N 381 - 76.5x70.4 cm